

## **Textliche Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Fahler, II. BA“, Stadtteil Haiger**

(Die Änderungen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gestrichen/unterstrichen dargestellt.)

### 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (6) UND (9) BAUNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

### 2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 12 UND 14 BAUNVO

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ställe für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

### ~~3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 16 (4) BAUNVO~~

~~In den Baugebieten, für die zwei Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt sind, gilt die erste als Mindest- und die zweite als Höchstgrenze. In den Baugebieten, für die nur eine Zahl festgesetzt ist, gilt diese als Höchstgrenze.~~

### 4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 19 (4) BAUNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auf der Grundlage von § 19 BauNVO um höchstens 20% der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgen, jedoch nur durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenhütten, Lauben und Pergolas.

### 5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 (3) BAUNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

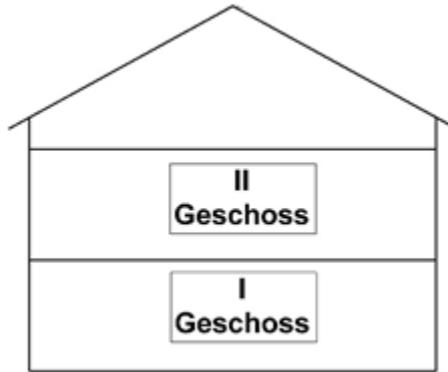


Abb.: schematische Darstellung bei zweigeschossiger Bauweise

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 22 (1) BAUNVO

~~Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Bereichen WA 1 - 3 darf die Länge der Gebäude max. 25 m betragen.~~

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 3 BAUGB

~~In den Bereichen WA 1 - 3 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 450 qm und ein Höchstmaß von 1200 qm festgesetzt. In dem Bereich WA 4 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.500 qm und ein Höchstmaß von 2.500 qm festgesetzt.~~

8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

~~Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen zu nutzen.~~

9. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

~~9.1. Auf den Flächen F1 sind die Gehölze zu erhalten. Durch gelenkte Sukzession ist die Entwicklung einer Feldholzhecke zu gewährleisten. Pflegemaßnahmen sind im Abstand von 10-15 Jahren vorzunehmen.~~

~~9.2. Auf den Flächen F2 sind 84 hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Entlang der Gleisanlagen ist der Pflanzabstand entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Obstgehölze sind in den ersten 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, anschließend durch einen Erhaltungschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandflächen sind 1 - 2 mal im Jahr ab 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.~~

- 9.3. ~~Auf den Flächen F3 ist je 150 qm ein Obstbaumhochstamm (Lokalsorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Vorhandene Gehölze einschließlich Sträucher ab 1,50m Höhe sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen entsprechen den Maßnahmen auf den Flächen F2.~~
- 9.4. ~~Auf den Flächen F4 ist Grünland durch Aufbringen von samenhaltigem Aufwuchs extensiv anzulegen. Pflanz- und Pflegemaßnahmen entsprechen den Maßnahmen auf den Flächen F3.~~
- 9.5. ~~Die Grünlandflächen sind 1 -2 mal im Jahr nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Vorhandene Feldgehölze sind zu erhalten.~~
- 9.6. ~~Die Streuobstwiesen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Obstgehölze sind durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Auf den Grünlandflächen ist der Jungaufwuchs von Zwetschgen, Schlehen sowie von Brom- und Himbeeren zu entfernen. Vorhandene Feldgehölze ab 1,50 m Höhe sind zu erhalten. Die Grünlandflächen sind 1 - 2 mal im Jahr ab 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.~~
- 9.7. ~~Auf den Flächen F7 ist das Grünland weitgehend zu erhalten bzw. zu entwickeln; ergänzend ist hier ein Grabensystem in Verbindung mit einem Feuchtbiotop anzulegen. Entlang der Gräben sind beidseitig Bepflanzungen mit Erle und Bruchweide vorzunehmen. In den Randbereichen des Feuchtbiotops sind vereinzelt Initialpflanzungen mit Röhricharten außer Schilf und Rohrkolben sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Grünlandflächen sind höchstens alle 2 - 3 Jahre im September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Im zentralen Grünbereich sind heimische, standortgerechte Gehölze zu erhalten bzw. ergänzend zu pflanzen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.~~
- 9.8. ~~Auf der Fläche F8 ist der Borstgrasrasen zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Er ist einmal im Jahr nach dem 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Vorhandene Feldgehölze sind zu erhalten; aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.~~
- 9.9. ~~Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage“ sind die Grünlandflächen und Gehölzstrukturen zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Obstgehölze sind durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandflächen sind 1 - 2-mal im Jahr ab 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.~~

- 9.10. Befestigungen von Freiflächen (z.B. Zufahrt, Zugang) sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Insgesamt muss der Fugenanteil aller befestigten Freiflächen in der Summe mindestens 33 % betragen.
- 9.11. Mauern sind mit Natursteinen (z.B. Diabas, Grauwacke, Schiefer) als Trockenmauern herzustellen. Zur Verfügung ist nährstoffarmer Unterboden bzw. verwitterungsfähiges Material zu verwenden.

10. ~~FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 8 (1) BNATSCHG~~

~~Folgende Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet:~~

~~— Anlage einer Streuobstwiese F2 bis F4~~

~~Hinweis:~~

~~Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie~~

~~— Erhalt von Grünlandflächen und Gehölzstrukturen F1~~

~~— Extensivierung von Grünland F5~~

~~— Anlage eines Grünzuges F7~~

~~— Extensive Pflege von Magerrasenflächen F8.~~

~~Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dient die Erhaltung von Streuobstwiesen F6.~~

11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Schottergärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

12. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25A BAUGB

- 12.1. ~~Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen in einer Pflanzdichte von 1 Stück/2 qm zu pflanzen. Empfohlene Arten:~~

<del>Cornus sanguinea</del>	<del>—</del>	<del>Roter Hartriegel</del>
<del>Corylus avellana</del>	<del>—</del>	<del>Hasel</del>
<del>Crataegus laevigata</del>	<del>—</del>	<del>Zweigrifflicher Weißdorn</del>
<del>Crataegus monogyna</del>	<del>—</del>	<del>Eingrifflicher Weißdorn</del>
<del>Prunus spinosa</del>	<del>—</del>	<del>Schlehe</del>
<del>Ribes uva-crispi</del>	<del>—</del>	<del>Stachelbeere</del>
<del>Rosa canina</del>	<del>—</del>	<del>Hundsrose</del>
<del>Rosa corymbifera</del>	<del>—</del>	<del>Buschrose</del>
<del>Sambucus nigra</del>	<del>—</del>	<del>Schwarzer Holunder</del>

- 12.2. Die Gehölzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen; als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Empfohlene Gehölzarten:

Bäume:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

- 12.3. Auf Grundstücken, auf denen keine Obstbäume stehen, ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum (Lokalsorte) mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen.
- 12.4. Entlang der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten festzulegen.  
Empfohlene Arten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

12.5. Auf öffentlichen oder privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten s. Anpflanzung von Straßenbäumen.

12.6. Die standortgerechten Gehölze - einschließlich der Obstbäume - sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn die betroffenen Gehölze ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Mindeststammumfang von 10/12 cm bei Obstbäumen und von 12/14 cm bei Laubbäumen haben.

### 13. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 26 BAUGB

Auf- und Abtragsböschungen zur Herstellung der Verkehrserschließung werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt.

### 14. FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

14.1. Es sind alle Dachformen zulässig.

14.2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bei geneigten Dächern die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand, bei eingeschossiger Bebauung nicht weniger als 1,60 m und nicht mehr als 6,0 m sowie bei zwei-~~und~~ mehrgeschossiger Bebauung nicht weniger als 1,60 m und nicht mehr als 4,0 m betragen.

Bei unterschiedlicher Außenwandhöhe über der letzten Geschossdecke gilt die niedrigere Außenwand als Messstelle.

14.3. Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten.

14.4. Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird die Herstellung einer Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 37 (4) HWG verwerten bzw. versickert werden. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

14.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese zu gestalten. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm.

- 14.6. Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken mit heimischen Gehölzen und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.  
Als Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur Hecken mit heimischen Gehölzen, die eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten, zulässig. Streifenfundamente bzw. durchgehendes Mauerwerk sind unzulässig.
- 14.7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.
- 14.8. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
15. Hinweise
- 15.1. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- 15.2. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- 15.3. Auf Spuren alten Bergbaus ist zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 15.4. Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 15.5. Reklame- und Hinweisschilder, Antennen- sowie Parabolantennenanlagen über der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gesamtgebäudehöhe sind nicht zulässig – ausgenommen Empfangsanlagen privater Nutzung.
- 15.6. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).  
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“  
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.  
Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
- 15.7. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

- 15.8. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Stand: 23.11.2016

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

